



Bæjarráð Gardabæjar Óleyfisbúseta

9. mars 2021



Bræðraborgarstígur – árið 2020

- Breytingar höfðu verið framkvæmdar á húsinu og þær voru ekki til samræmis við samþykktar teikningar.
- Teikningar af húsinu voru þó lagðar fram hjá byggingarfulltrúa, þær yfirfarnar og samþykktar árið 2000.
- Þá voru þær litlu brunavarnir sem þó komu fram á samþykktum teikningum frá árinu 2000 ekki til staðar þegar eldsvoðinn átti sér stað.
- Fjöldi herbergja var meiri en á teikningum og því hefði húseigandi átt að sækja um byggingarleyfi fyrir breyttri notkun hússins.
- Húsið var í raun notað af fjölda einstaklinga sem hver hafði sitt herbergi og sameiginlegan aðgang að eldhúsi og baði en ekki sem tvær íbúðir.
- Breytt notkun kallaði á nýtt byggingarleyfi, breyttar brunavarnir og eldvarnaeftirlit.
- Forsendur gagnvart brunaöryggi voru því allt aðrar.

Brunavarnir

Skýrsla um eldsvoða að Bræðraborgarstíg 1, 101 Reykjavík - 25. júní 2020



Miðhraun – árið 2018

- Meginniðurstaðan er sú að orsök þess að svona fór er ekki skortur á reglum og leiðbeiningum heldur að ekki var farið eftir þeim reglum og leiðbeiningum sem voru í gildi. Vert er að benda sérstaklega á eftirfarandi fjögur atriði í því samhengi.
 1. Ekki er óskað eftir lokaúttekt þegar húsnæðið er fyrst tekið í notkun.
 2. Ekki er heldur óskað eftir úttekt á stöðu framkvæmda áður en byggingin var tekin í notkun.
 3. Ekki er sótt um leyfi fyrir breyttri notkun byggingarinnar þegar henni var breytt með afgerandi hætti úr kvikmyndastúdíói fyrir Latabæ í lager fyrir Icewear.
 4. Eldvarnaeftirlit Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins sinnti ekki reglubundnu eldvarnaeftirliti í samræmi við reglugerð, en samkvæmt henni átti að skoða húsnæði af þessari stærð einu sinni á ári.
- Brunaálag í byggingunni var langt yfir því sem gert var ráð fyrir við hönnun byggingarinnar. Ásamt fyrrnefndum atriðum er þetta talin höfuðástæða þess að svo fór sem fór.



Mannvirkja
stofnun

Skýrsla um bruna að
Miðhrauni 4, 210 Garðabæ
5. apríl 2018

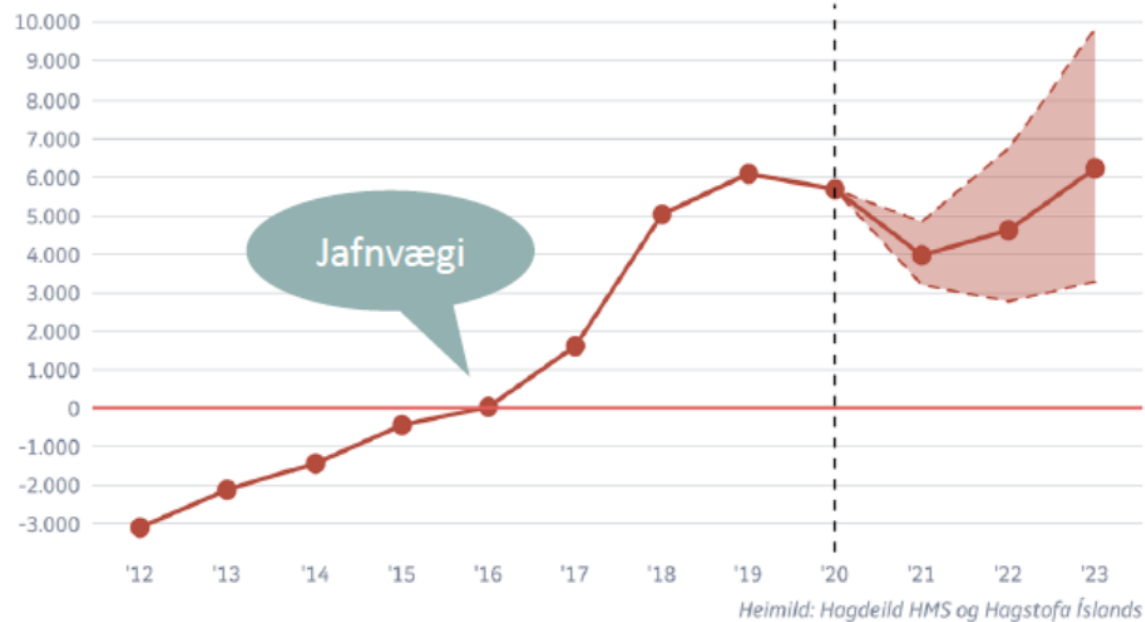
201804-0247



Óleyfisbúseta

og fjöldaskráningar í íbúðarhúsnæði

Óuppfyllt íbúðapörf



Óleyfisbúseta og fjöldaskráningar í íbúðarhúsnæði – niðurstöður vinnuhóps

Í apríl 2019 kynnti ríkisstjórnin að unnið skyldi að innleiðingu fjörutíu og fjögurra tillagna um umbætur á húsnæðismarkaði. Var sú ákvörðun hluti af aðgerðum stjórnvalda til stuðnings lífsskjarasamninga aðila vinnumarkaðarins. Verkefni nr. 37 af þessum fjörutíu og fjórum snýr að óleyfisbúsetu. Í lýsingu verkefnisins segir: „Farið verði í átak til að safna upplýsingum um fjölda óskráðra íbúða og skilgreindir hagrænir hvatar sem leiða til þess að eigendur óskráðra íbúða sjái sér hag í því að íbúðin komi fram í opinberum skráningum.“

Verkefnið:

- I. Meta umfang óskráðra íbúða
- II. Yfirfara reglur um lögheimili m.t.t. óleyfisbúsetu og fjöldaskráninga í íbúðum

Ábyrgð á vinnslu tillögunnar var á hendi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS), sem jafnframt var falin eftirfylgni með tillögunum í heild. Undir stjórn HMS var settur á fót vinnuhópur til að meta umfang óskráðra íbúða út frá fyrirliggjandi upplýsingum. Í kjölfar brunans á Bræðraborgarstíg 1 í júní 2020 var hópnum auk þess falið að fara yfir reglur um skráningu lögheimilis og aðseturs með tilliti til óleyfisbúsetu og fjöldaskráninga í íbúðum og meta hvaða lærdóm megi draga af þessum sorglega atburði í því samhengi.

Vinnuhópurinn var skipaður af Jóni Viðari Matthíassyni slökkviliðsstjóra, fulltrúa Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins, Birtu Austmann Bjarnadóttur deildarstjóra þjónustudeildar, fulltrúa Þjóðskrár Íslands, Önnu Gunnhildi Ólafsdóttur sviðsstjóra félags- og þróunarsviðs Eflingar, fulltrúa Alþýðusambands Íslands og Önnu Guðmundu Ingvarsdóttur aðstoðarforstjóra, fulltrúa HMS sem jafnframt stýrði vinnu hópsins. Verkefnastjóri var Kristinn Tryggvi Gunnarsson, breytingastjóri HMS.

Óleyfisbúseta

Óleyfisíbúð:
Húsnæði sem skipulagt er undir atvinnustarfsemi en nýtt til íbúðar fyrir einstaklinga

Óleyfisbúseta er skilgreind sem búseta einstaklinga í húsnæði sem skipulagt er undir atvinnustarfsemi. Óleyfisíbúð er því skilgreind sem íbúð í húsnæði sem skipulagt er undir atvinnuhúsnæði en nýtt til búsetu. Í könnun sem Slökkviliðið á höfuðborgarsvæðinu framkvæmdi á árinu 2017 komu fram skýrar vísbendingar um töluverða aukningu á óleyfisbúsetu á höfuðborgarsvæðinu. Þá var áætlað að í kringum 3.500-4.000 einstaklingar væru búsettir í óleyfisíbúðum í atvinnuhúsnæði. Fjöldi staðfesta óleyfisíbúða á höfuðborgarsvæðinu var á þeim tíma alls 310 íbúðir og í þeim þjuggu alls 1.035 manns. Það er hærra hlutfall íbúa í hverri íbúð en gengur og gerist á almennum markaði þar sem meðaltalið íbúa í hverri íbúð er í kringum 2,6 manns en í óleyfisskyldum eignum er fjöldinn skv. fyrrnefndum staðfestum fjöldatölum um 3,4 í hverri íbúð. Þrátt fyrir að þrjú ár séu liðin frá því að framangreind kortlagning SHS á óleyfisbúsetu fór fram eru niðurstöður könnunarinnar ennþá bestu tiltæku upplýsingar um mögulega

Óleyfisbúseta

og fjöldaskráningar í íbúðarhúsnæði

- Lagt er til að endurskoðaðar verði heimildir til fjöldaskráninga lögheimilis í íbúðarhúsnæði með það í huga að setja takmörk á slíkar skráningar.
- Lagt er til að lögfest verði skráningarskylda leigusamninga í húsnæðisgrunn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Þar með talið áskorunum líkt og hvort leiguhúsnæði uppfylli kröfur um brunavarnir, hvort eðli leigunnar sé þannig að gera ætti auknar kröfur um brunavarnir, hversu margir séu búsettir í leiguíbúð o.s.frv.
- Ljóst er að leita þarf leiða til þess að ná fram með einhverjum hætti skráningu á búsetu einstaklinga í óleyfisíbúðum.

Í dag er framkvæmdin sú að viðkomandi eru skráðir annað hvort með ótilgreint lögheimili í viðkomandi sveitarfélagi eða hreinlega ranglega skráðir með lögheimili annars staðar.

Mögulega mætti leysa þetta með því að heimila tímabundna aðsetursskráningu í atvinnuhúsnæði að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

Skoða þarf hvaða skilyrði þyrfti að setja, samspil við deiliskipulag, öryggiskröfur og eftirlitsskyldu.

Óleyfisbúseta og fjöldaskráningar í íbúðarhúsnæði – niðurstöður vinnuhóps

Í apríl 2019 kynnti ríkisstjórnin að unnið skyldi að innleiðingu fjörutíu og fjögurra tillagna um umbætur á húsnæðismarkaði. Var sú ákvörðun hluti af aðgerðum stjórnvalda til stuðnings lífsskjarasamninga aðila vinnumarkaðarins. Verkefni nr. 37 af þessum fjörutíu og fjórum snýr að óleyfisbúsetu. Í lýsingu verkefnisins segir: „Farið verði í átak til að safna upplýsingum um fjölda óskráðra íbúða og skilgreindir hagrænir hvatar sem leiða til þess að eigendur óskráðra íbúða sjái sér hag í því að íbúðin komi fram í opinberum skráningum.“

Verkefnið:

- Meta umfang óskráðra íbúða
- Yfirfara reglur um lögheimili m.t.t. óleyfisbúsetu og fjöldaskráninga í íbúðum

Ábyrgð á vinnslu tillögunnar var á hendi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS), sem jafnframt var falin eftirfylgni með tillögunum í heild. Undir stjórn HMS var settur á fót vinnuhópur til að meta umfang óskráðra íbúða út frá fyrirbyggjandi upplýsingum. Í kjölfar brunans á Bræðraborgarstíg 1 í júní 2020 var hópnun auk þess falið að fara yfir reglur um skráningu lögheimilis og aðseturs með tilliti til óleyfisbúsetu og fjöldaskráninga í íbúðum og meta hvaða lærdóm megi draga af þessum sorglega atburði í því samhengi.

Vinnuhópurinn var skipaður af Jóni Viðari Matthíassyni slökkviliðsstjóra, fulltrúa Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins, Birtu Austmann Bjarnadóttur deildarstjóra Þjónustudeildar, fulltrúa Þjóðskrár Íslands, Önnu Gunnhildi Ólafsdóttur sviðsstjóra félags- og þróunarsviðs Eflingar, fulltrúa Alþýðusambands Íslands og Önnu Guðmundu Ingvarsdóttur aðstoðarforstjóra, fulltrúa HMS sem jafnframt stýrði vinnu hópsins. Verkefnastjóri var Kristinn Trygvi Gunnarsson, breytingastjóri HMS.

Óleyfisbúseta

Óleyfisíbúð:
Húsnæði sem skipulagt er undir atvinnuhúsnæði en nýtt til búsetu fyrir einstaklinga

Óleyfisbúseta er skilgreind sem búseta einstaklinga í húsnæði sem skipulagt er undir atvinnustarfsemi. Óleyfisíbúð er því skilgreind sem íbúð í húsnæði sem skipulagt er undir atvinnuhúsnæði en nýtt til búsetu. Í könnun sem Slökkviliðið á höfuðborgarsvæðinu framkvæmdi á árinu 2017 komu fram skýrar vísbendingar um töluverða aukningu á óleyfisbúsetu á höfuðborgarsvæðinu. Þá var áætlað að í kringum 3.500-4.000 einstaklingar væru búsettir í óleyfisíbúðum í atvinnuhúsnæði. Fjöldi staðfesta óleyfisíbúða á höfuðborgarsvæðinu var á þeim tíma alls 310 íbúðir og í þeim bjuggu alls 1.035 manns. Það er hærra hlutfall íbúa í hverri íbúð en gengur og gerist á almennum markaði þar sem meðaltalið íbúa í hverri íbúð er í kringum 2,6 manns en í óleyfisskyldum eignum er fjöldinn skv. fyrnefndum staðfestum fjöldatölum um 3,4 í hverri íbúð. Þrátt fyrir að þrjú ár séu liðin frá því að framangreind kortlagning SHS á óleyfisbúsetu fór fram eru niðurstöður könnunarinnar ennþá bestu tiltæku upplýsingar um mögulega

Óleyfisbúseta

og fjöldaskráningar í íbúðarhúsnæði

Hlutverk samráðsvettvangs

Samráðsvettvangur á vegum HMS mun fjalla um mögulegar úrbætur á framkvæmd og regluverki þegar kemur að brunavörnum í íbúðarhúsnæði, skráningu búsetu í því samhengi og fl.

HMS hefur unnið að gerð tillagna um úrbætur að fengnum niðurstöðum annars vegar rannsóknar á bruna við Bræðraborgarstíg og hins vegar vinnuhóps um óleyfisbúsetu.

HMS vill móta endanlegar tillögur í samstarfi við hagaðila og mat HMS að nauðsynlegt sé að horfa á málið í víðu samhengi til þess að ná því að mynda heildstæðar lausnir til framtíðar. Lagði HMS því til að settur yrði á fót sérstakur samstarfsvettvangur í því skyni.

Fulltrúar í samráðsvettvangnum:

ASÍ: Anna Gunnhildur Ólafsdóttir, sviðsstjóri félags- og þróunarsviðs Eflingar

Byggingarfulltrúaembætti Reykjavíkur: Nikulás Úlfar Mátsson, byggingarfulltrúi í Reykjavík

Félag byggingafulltrúa: Jón Ben Einarsson formaður

Félag slökkviliðsstjóra á Íslandi: Pétur Pétursson formaður

HMS: Anna Guðmunda Ingvarsdóttir aðstoðarforstjóri

Landssamband slökkviliðs og sjúkraflutningarmanna: Magnús Smári Smáráson formaður

Samband íslenskra sveitarfélaga: Guðjón Bragason, sviðsstjóri lögfræði- og velferðarsviðs

Skipulagsfulltrúaembætti Akureyrarbæjar: Pétur Ingi Haraldsson, sviðsstjóri skipulagssviðs

Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins: Jón Viðar Matthíasson slökkviliðsstjóri

Þjóðskrá Íslands: Birta Austmann Bjarnadóttir deildarstjóri

Tryggingarfélagin: Elín Þórunn Eiríksdóttir

SFF: Margrét Arnheiður Jónsdóttir

HMS

Brunavarnir í íbúðarhúsnæði

Samráðsvettvangur

Óleyfisbúseta

og fjöldaskráningar í íbúðarhúsnæði

Tillaga 1

Aðgengi eftirlitsaðila að íbúðarhúsnæði til að framkvæma eldvarnareftirlit

Tillaga 2

Breytt notkun án byggingarleyfis

Tillaga 3

Mismunandi reglur um brunavarnir vegna leiguhúsnæðis eða eigin húsnæðis

Tillaga 4

Aðkoma tryggingarféлага – hvatar og aðferðir til að auka tíðni ástandsskoðana

Tillaga 5

Sérstök ákvæði um eldri timburhús og/eða úrelt hús
(heimild/skylda fyrir slökkvilið til að taka út slík hús og setja ákvæði um lágmarkseldvarnir)

Tillaga 6

Forvarnarátak

Tillaga 7

Fræðsla um regluverkið til húseigenda

Tillaga 8

Sektarheimildir – stjórnvaldssektir

Tillaga 9

Tímabundin heimild til aðsetursskráningar í skilgreind atvinnuhúsnæði

Tillaga 10

Takmörk á fjöldaskráningar lögheimilis í íbúðarhúsnæði

Tillaga 11

Lögfest skráningarskylda leigusamninga

HÁIS

Brunavarnir í
íbúðarhúsnæði

Samráðsvettvangur

Tillaga 8 - Sektorheimildir – stjórnvaldssektir

Umferðarlög nr. 77/2019

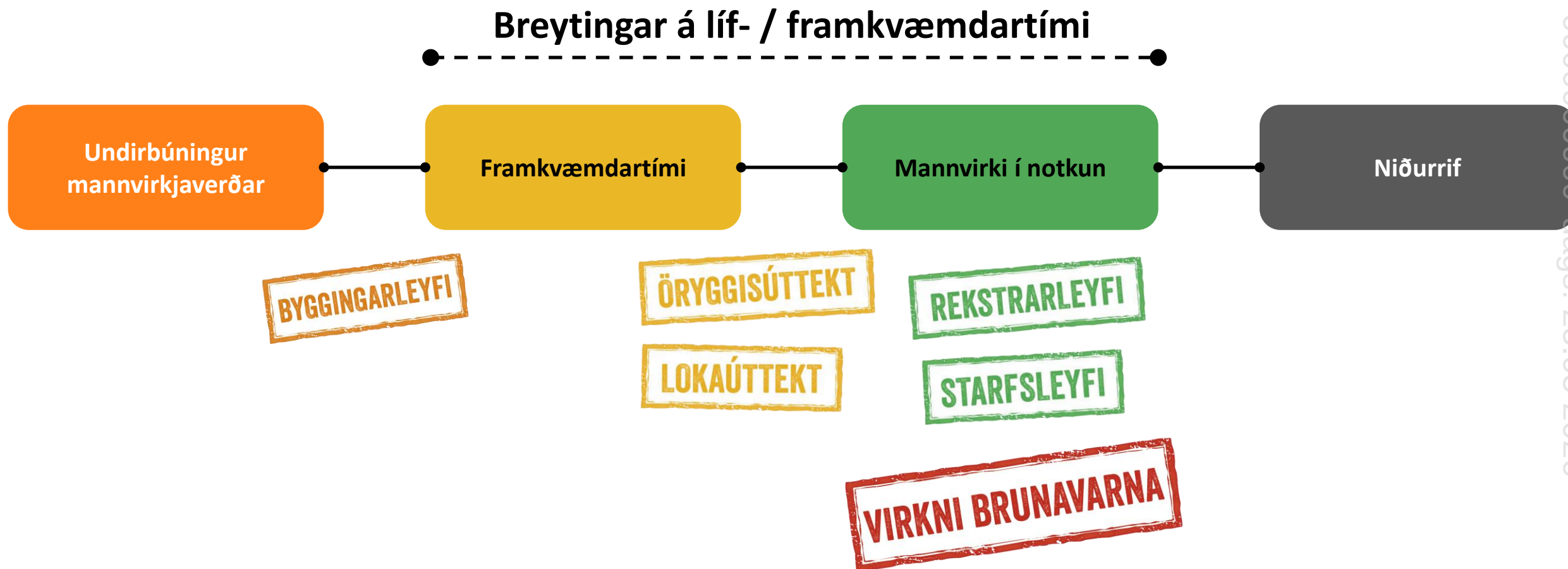
- Markmið laga þessara er að vernda líf og heilsu vegfarenda með auknu umferðaröryggi þar sem jafnræðis er gætt milli vegfarenda, óháð samgöngumáta, og tillit tekið til umhverfissjónarmiða við skipulagningu umferðar.
 - Í lögnum er kveðið á um að sektir allt að 500.000 kr. skuli ákveðnar í reglugerð að fengnum tillögum ríkissaksóknara (97. gr.).
 - Í reglugerðinni skal tilgreina til hvaða tegunda brota hún tekur og hvaða sekt og önnur viðurlög skuli koma fyrir hverja tegund brots.
- Tilgangur með reglunum og hærri sektum er að sporna gegn lögbrotum.

Lög um brunavarnir nr. 75/2000

- Markmið laga þessara er að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja fullnægjandi eldvarnaeftirlit, forvarnir og viðbúnað við eldsvoðum og mengunaróhöppum á landi.



Það er ekki skortur á reglum og leiðbeiningum ...



Öryggi mannvirkis á líftíma þess ...

